Département de la Sarthe
Commune de CHALLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
Mise en Compatibilité n°1

2 bis

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER
D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
17 septembre 2026

Séverine PEZZECIN
Maire

MAIRIE DE CHALLES 72250 SARTHE

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	31 JANVIER 2008	13 JUIN 2013	20 MARS 2014
MISE EN COMPATIBILITE N°1	23 mai 2024		17 septembre 2026

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

DEWAILLY Xavier
Urbaniste qualifié
3 allée Jean Jaurès 72 100 Le Mans
Tel: 02 43 72 79 13
Fax: 09 71 70 47 71
urba.dewailly@wanadoo.fr
dewaillyurbaniste@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Introduction p3

LES ORIENTATIONS GENERALES p5

1. Limiter la consommation d'espace naturel et agricole p5
2. Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES p6
3. Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement p8
4. Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité p9
5. Assurer une bonne gestion de l'eau p10
6. Garantir la qualité patrimoniale et paysagère p11
7. Veiller à la qualité de vie des futurs habitants p11

LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES p15

1. La zone AUh de la Tannerie p15
2. La zone AUh du Petit Vaux p20
3. La zone AUh de la Maladrie p22
4. La zone Npv au lieu-dit Le Châtaignier P24

Introduction

Rappel législatif : l'Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Il a été créé par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Le PLU de Challes étant un PLU communal et non un PLU intercommunal, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne comprennent que les règles, orientations et programmations prévues au 1 de l'article L 123-1-4.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Challes.

Il intègre les préconisations issues de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, démarche menée en parallèle de l'étude du PLU. Les thèmes principaux développés dans la démarche AEU ont été repris : les Déplacements, Paysage biodiversité et espaces verts, la Gestion de la ressource en eau, Forme urbaine / Energie.

Ce document constitue dans le dossier du PLU, au même titre que les règlements graphique et écrit, et en complément de ceux-ci, une pièce opposable aux tiers.

La compatibilité des travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés, avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues, sera appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'imposer, à tout aménageur des zones d'urbanisation concernées, des principes propres à assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement (en matière de desserte routière, de liaisons piétonnières, de gestion des eaux pluviales ou encore de préservation d'éléments végétaux notamment….).

Des orientations d'aménagement ayant pour vocation de répondre aux différents enjeux du développement durable sont valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation concernées.

D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude particulière de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Des principes d'aménagement par secteur sont représentés sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes d'aménagement avec lesquels les plans d'organisation d'ensemble des projets devront être compatibles. Ces représentations schématiques n'ont toutefois pas pour finalité de délimiter précisément les éléments constitutifs des opérations futures.

Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera en effet réalisée, au moment opportun, lors de la phase opérationnelle des projets, par les aménageurs privés ou publics. Ceux-ci devront alors mettre en œuvre les moyens les mieux adaptés pour répondre aux objectifs fixés dans ce document.

Les diverses opérations d'aménagements se réaliseront à plus ou moins court terme, certaines en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées, des conditions de la maîtrise foncière, ou encore des études pré-opérationnelles. Il faut souligner de plus la nécessaire modulation de l'offre au cours du temps, en fonction de la demande et de la conjoncture économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous ne fixent donc pas d'échéance pour la réalisation des opérations futures. Il sera toujours utile de tempérer le poids des opportunités par l'influence de la volonté communale en matière de maîtrise et de cohérence du développement du bourg de Challes.

Les Orientations générales

Les opérations futures, dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, devront viser l'intégration du nouveau quartier dans son environnement naturel et humain (prise en compte des aspects environnementaux, de la vie sociale locale, de la distance par rapport aux équipements, services, commerces et autres activités….). **Une vision globale est nécessaire pour éviter la fragmentation des espaces urbains.**

Les règles définies ci-après visent à préciser et compléter certaines dispositions édictées dans le règlement du PLU. Elles permettront d'améliorer **la qualité environnementale des projets.**

Les aménageurs ou constructeurs, pour chaque opération d'urbanisation, devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi et cherché des solutions permettant d'assurer la meilleure qualité de vie possible aux futurs habitants et de répondre aux enjeux de Développement Durable suivants :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement
- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- Assurer une bonne gestion de l'eau
- Garantir la qualité paysagère
- Veiller à la sécurité et à qualité de vie des habitants

Les plans d'aménagement, les règlements et les cahiers des charges établis pour chacune des zones d'urbanisation devront tenir compte de ces orientations.

1. Limiter la consommation d'espace naturel et agricole

Il s'agit d'avoir une gestion économe des zones à urbaniser. Pour cela, il faut

▶ Adapter l'offre pour répondre aux besoins

Analyser les besoins en habitat et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes d'une population variée dans une même zone et permettre un parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Il s'agit, en fonction de la taille de l'opération et de l'objectif de densité, de varier la taille des terrains dans un souci global d'économie d'espace, de diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, de favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,....

▶ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

La densité minimale imposée est de 15 logements à l'hectare.

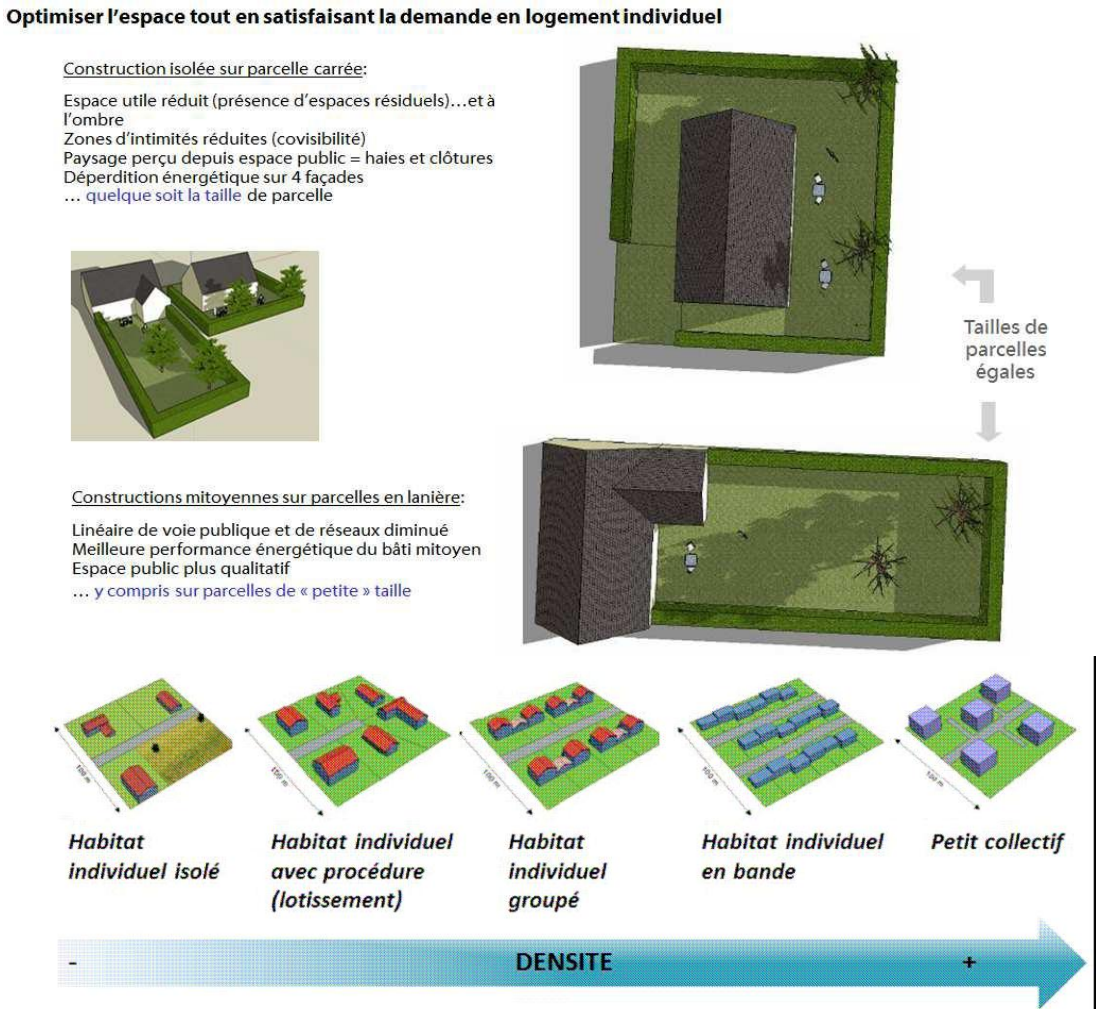
Mais ce nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chacune des zones d'habitat future (AUh) afin d'économiser le plus possible les surfaces potentiellement constructibles autour du bourg.

Une densité plus forte, par rapport aux quartiers pré-existants aux alentours, devra être mise en place dans tous les nouveaux quartiers d'habitation.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille et forme des lots, surface de la voirie, implantation et hauteur des constructions, formes urbaines utilisées (habitat groupé, en bande …).

La compacité des aménagements urbains et des constructions est une des solutions pour limiter la consommation d'espace ainsi que les déperditions d'énergie.

L'accolement peut permettre de préserver des espaces d'intimité plus importants pour les occupants des maisons. La réduction de la taille des parcelles peut également permettre de créer des espaces publics regroupés plus vastes et aménagés pour une plus grande convivialité.



Source : AEU

Un équilibre devra être trouvé pour à la fois augmenter la densité tout en continuant à répondre à la demande de logements sur Challes. L'exemplarité ne devra pas nuire à l'attractivité de l'opération et de la commune pour de futurs habitants.

2. Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

▶ **Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions** (favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses, anticiper l'évolution des normes énergétiques…)

Seront privilégiées des habitations aux formes simples et compactes, dont la surface de contact avec l'extérieur est limitée par rapport au volume à vivre et qui évitent les formes trop complexes, sources de ponts thermiques.

▶ **Favoriser des formes urbaines économes en réseaux.**

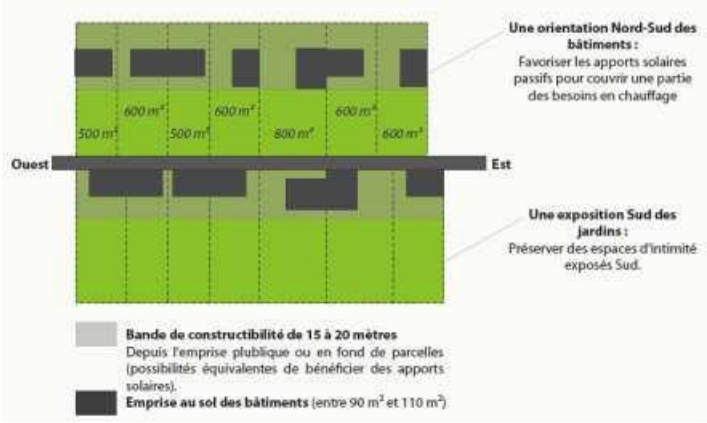
La trame viaire et le découpage parcellaire devront assurer un bon rapport « linéaire de voie / nb de logements desservis » dans une optique d'économie et de rentabilisation des réseaux. Pour cela, il faudra privilégier des parcelles en lanière avec un linéaire de contact avec l'emprise public le plus faible possible (de l'ordre de 15 m en moyenne).

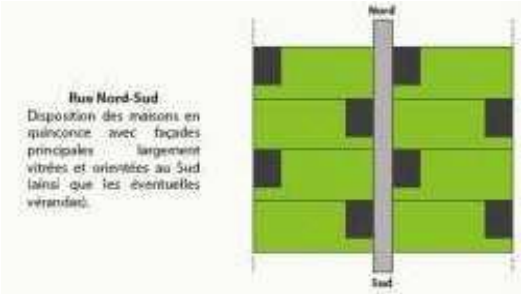
▶ **Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire** (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, des ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et la végétal existant en périphérie de l'opération…)

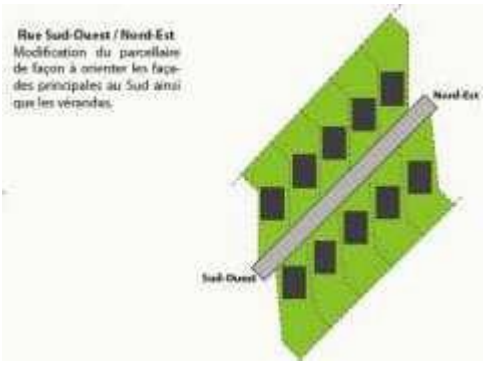
La Réglementation Thermique 2012 est applicable au 1er janvier 2013. **Pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions, l'orientation est le premier outil à utiliser.**

Dans la mesure du possible, privilégier une orientation Est / Ouest de la voirie pour favoriser une orientation Sud du bâti. Dans le cas contraire, pourra être privilégiée une orientation Sud de l'habitation qui s'affranchit de l'orientation de la voie pour profiter au mieux des apports solaires passifs.

Exemples de schémas de principes



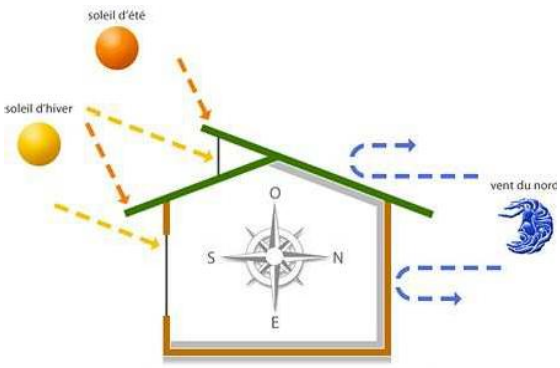




Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) :

- L'orientation du faitage devra être majoritairement (plus de 1/2 du linéaire de faitage) Est/Ouest (+ ou – 10°)
- Dans le cas d'une toiture à 2 pans, chaque pan de toit sera incliné entre 30° et 40° (les toitures plates sont autorisées)

Cf. FICHES AUE « Panneaux solaires thermiques », « La réglementation thermique 2012 », « conception bioclimatique »

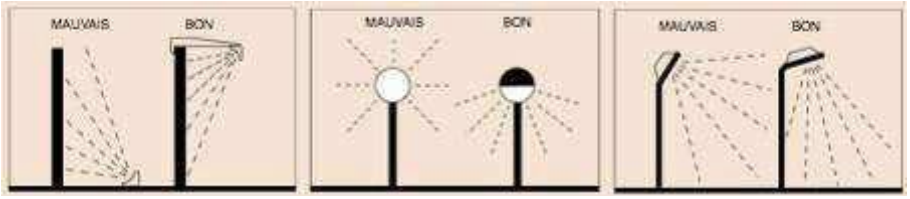


Comment la maison bioclimatique régularise sa température

- **Encourager l'utilisation des autres énergies renouvelables** (géothermie, biomasse….)

▶ **Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages** (choix de candélabres économes, détecteurs de mouvements, niveau d'éclairement variable….)

Pour un éclairage public économe, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale, l'éclairage sera limité à 10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules et à 10 lux pour les voies piétonnes et les aires de stationnement, et l'espacement des candélabres sera maximisé pour limiter le nombre de point lumineux (tout en respectant la règlementation en vigueur).



Source : http://www.dijon-ecolo.fr/dossier-pollution-lumineuse.html

- Réduire les déplacements automobiles

▶ **Limiter la place de la voiture dans les nouveaux quartiers d'habitation** (bien hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, réduire le gabarit et la vitesse, réfléchir à des stationnements extérieurs, ...)

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules permettent une meilleure appropriation de l'espace par les piétons.

En matière de ramassage des déchets, il peut être préférable (pour éviter une voirie lourde, une largeur importante de voie et des placettes de retournement surdimensionnées) de prévoir des points de regroupement (pour les ordures ménagères et les matériaux recyclables).

▶ **Encourager les déplacements « doux »** (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées, faciliter notamment les accès doux depuis et vers le centre-bourg, les équipements publics, les services et commerces...)

Faire évoluer les mentalités vers des pratiques collectives (Pédibus ou vélobus, co-voiturage, transports en commun…)

Cf FICHE AEU «Pedibus » et « Covoiturage »

3. Prendre en compte les éventuelles sources extérieures de nuisances et réduire les impacts potentiels de l'opération sur son environnement

- Les nuisances sonores, visuelles et olfactives…

▶ **Réduire l'impact des nuisances sonores extérieures** (prendre en compte le trafic sur les axes routiers proches, en prévoyant si nécessaire des aménagements-écrans : espaces "tampon", merlons, plantations, murs, implantations du bâti...)

▶ **Prendre en compte dans les zones d'habitat les nuisances liées à la proximité d'activités artisanales ou agricoles** (prévoir des reculs suffisants et des écrans si nécessaires…)

▶ **Limiter la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier dans les opérations, réfléchir à l'implantation des espaces publics de loisirs et de détente)

- Les déchets

▶ **Limiter la production de déchets, l'émission, la propagation et la concentration des polluants de toute sorte** (dans la conception de l'opération et dans la phase chantier, dans tous les domaines : terrassements, voirie, réseaux, espaces verts...) **et réfléchir à une valorisation sur place de certains déchets**

▶ **Limiter les terrassements et l'artificialisation des sols** et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais s'ils sont absolument nécessaires…

▶ **Faciliter le ramassage des Ordures Ménagères et favoriser le tri sélectif** (prévoir en amont des opérations l'organisation de la collecte, en tenant compte de l'évolution des techniques, ainsi que la localisation et le dimensionnement des équipements regroupés, ou non, à mettre en place...)

- **Dans la conception des opérations, veiller à limiter les effets du vent, les phénomènes de surchauffe, et faire attention aux pollens allergisants et à la toxicité de certaines essences** dans le choix des végétaux mis en place dans les espaces verts.

4. Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité = Protéger les habitats, la faune et la flore

▶ **Recenser en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés et hiérarchiser leur intérêt.** Déterminer la présence ou non d'habitats naturels intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer si nécessaire un objectif de protection ou de compensation.

▶ **Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer au maximum dans l'aménagement les espaces et espèces à protéger sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité** (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 x la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels alimentant les arbres et haies à protéger, entretien adapté ...)

▶ **Maintenir ou recréer des corridors écologiques** c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres…) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides…) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...)

Appliquer le principe de pré-verdissement des opérations.

▶ **Concevoir des espaces verts** (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère….) **favorables à la biodiversité :** choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées au sol et à la faune locale, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.

Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité …).

Le découpage des futurs quartiers (emprise publique / parcelles privées) devra être pensé de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels isolés à l'intérêt très limité.

Cf FICHES AEU « La gestion différenciée des espaces verts » - « Les bonnes pratiques de jardinage » - «Le compost »

5. Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable et préserver la ressource

▶ **Limiter au maximum les pertes à terme sur le réseau d'alimentation en eau potable**

▶ **Permettre le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle** (encourager le stockage en cuves enterrées sur les parcelles pour un usage domestique autre qu'alimentaire, prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts...)

Cf FICHE AEU «Récupération et réutilisation des eaux pluviales »

- Limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement des eaux pluviales

▶ **Interdiction de remblayer ou d'assécher les zones humides** (rôle de tampon et d'épuration)

▶ **Favoriser, si le terrain est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter aussi les risques de pollution**

- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant un tracé efficace des voies de desserte et un gabarit adapté aux usages (éviter tout surdimensionnement) et en choisissant (selon l'usage : desserte automobile, voie douce, espace de stationnement) des revêtements avec un coefficient de ruissellement limité (< 0,7), comme par exemple les dalles gazon, le stabilisé ou l'association terre / pierre.

- Privilégier une prise en charge des eaux de ruissellement par des systèmes aériens de type noues. Le tracé des noues devra être pensé pour limiter les obstacles à la circulation automobile et piétonne (pour l'accès aux logements notamment).

De plus, la conception des noues doit s'adapter au mieux au contexte local (pluviométrie, perméabilité des sols...), aux usages et au rendu paysager souhaité.

Cf FICHE AEU « Gestion des eaux pluviales par des systèmes d'hydraulique douce »,

- Eviter tout rejet polluant vers les eaux souterraines ou de surface

▶ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif** pour toutes les zones d'habitat et vérifier en amont l'adaptation et la capacité résiduelle du réseau existant.

▶ **Traiter si besoin** (parking….), **les eaux pluviales** avant leur rejet à l'exutoire (fossés ou cours d'eau..)

6. Garantir la qualité patrimoniale et paysagère

- Protéger le patrimoine

▶ **Prendre en compte les entités archéologiques signalées, et le patrimoine bâti intéressant à proximité des opérations d'aménagement.**

- Créer une image valorisante et attractive des nouveaux quartiers

▶ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions** dans les formes urbaines pré-existantes et favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation

▶ **Justifier par une nécessité environnementale** les choix urbanistiques et architecturaux les plus audacieux

▶ **Garantir la qualité paysagère de la rue** par un traitement approprié des limites d'emprise publique

▶ **Soigner la transition avec le voisinage**

- Préserver et/ou aménager des transitions paysagères avec les espaces périphériques (agricole ou bâti) pour favoriser la bonne intégration du futur quartier
- Intégrer au mieux les espaces de stationnement, les points d'apport volontaire des déchets, et toutes les zones « techniques », par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations, bardages...)

▶ **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.

▶ **Prendre en compte le relief et les cônes de vue dans la réflexion sur l'intégration paysagère, et limiter la visibilité lointaine des constructions nouvelles** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux..)

▶ **Maintenir et mettre en valeur les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement**

7. Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à l'attente des futurs habitants et qu'elle puisse satisfaire à leurs aspirations en matière de sécurité et de bien-être sur la durée….

- Veiller à la sécurité

Assurer la sécurité routière des entrées et sorties des zones d'urbanisation par des aménagements spécifiques (signalétique, dégagement des vues, ralentisseurs ou chicanes sur la voie d'accès, et sécuriser les circulations de tous à l'intérieur de l'opération (voies partagées, sens unique, vitesse réduite…)

Prévoir un éclairage adapté aux usages et aux lieux

- **Préserver une certaine intimité et prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement** (par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

Traiter de façon soignée l'interface entre espace public et espace privé.

- **Mettre en place des espaces publics agréables, espaces extérieurs de qualité, facilement accessibles, sécurisants, adaptés aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, et favorisant le lien social** (Prévoir des jeux pour les enfants de différents âges, des espaces de rencontre,...)

- **Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (centre-bourg, commerces, services) et avec les espaces naturels environnants**

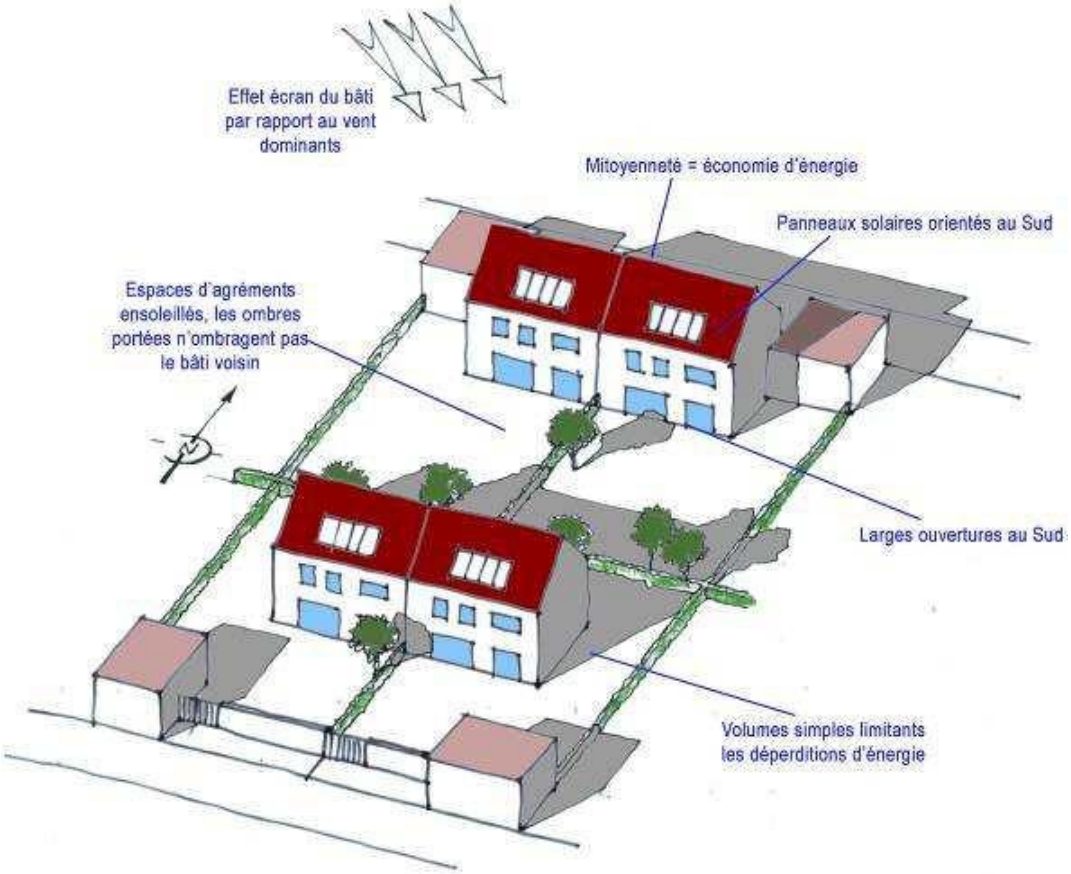
Localiser Les logements économiquement les plus accessibles et les plus denses au plus près des équipements publics.

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers (notamment en mode doux), en ayant une vision d'ensemble sur la zone concernée

- **En amont des opérations, évaluer les besoins en équipements et en déplacements générés à terme et y répondre par des moyens adaptés.**

- Prévoir si nécessaire l'intégration d'équipements répondant à l'intérêt collectif
- Adapter les caractéristiques des accès et voiries
- Veiller à la coexistence des différents usagers des voies
- Prévoir un nombre de stationnements suffisants y compris en stationnements « visiteurs »

Illustrations complémentaires sur les principes généraux des OAP



Le schéma ci-dessus illustre :

- Implantation du bâti pour optimiser les apports solaires passifs (espace dégagé au Sud)
- Constitution d'un bel espace de jardin d'un seul tenant (offrant des possibilités d'extension et d'évolution du bâti)
- Une implantation en limite séparative avec mitoyenneté (compacité)

Le schéma ci-dessous illustre :

- Économie de VRD avec des parcelles en lanières
- Économie de foncier sans réduction de la taille des jardins
- Constitution d'un front de rue avec :
    - Implantation en limite d'emprise publique
    - Continuité du front bâti
    - Espace protégé des vues depuis la rue en arrière du front bâti

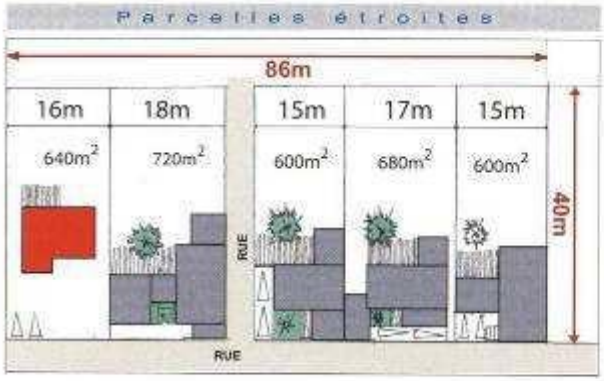
POUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

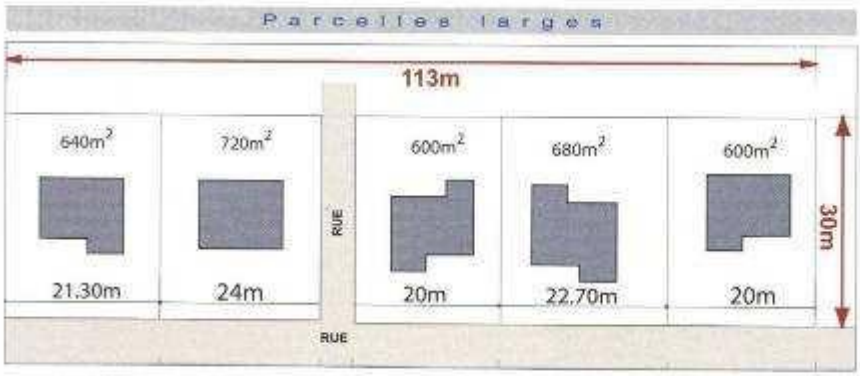
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



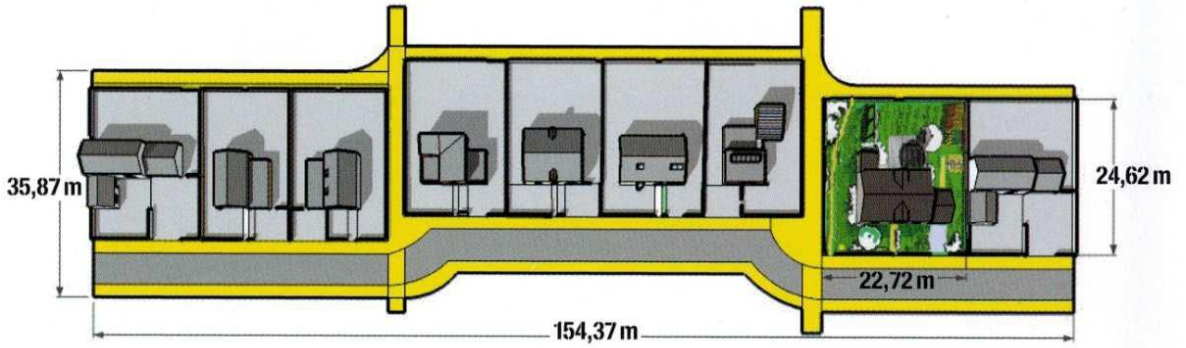
Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain

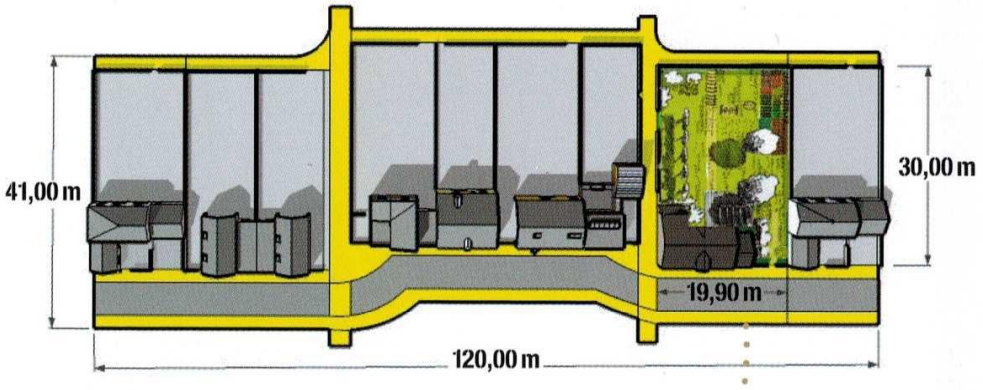


Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

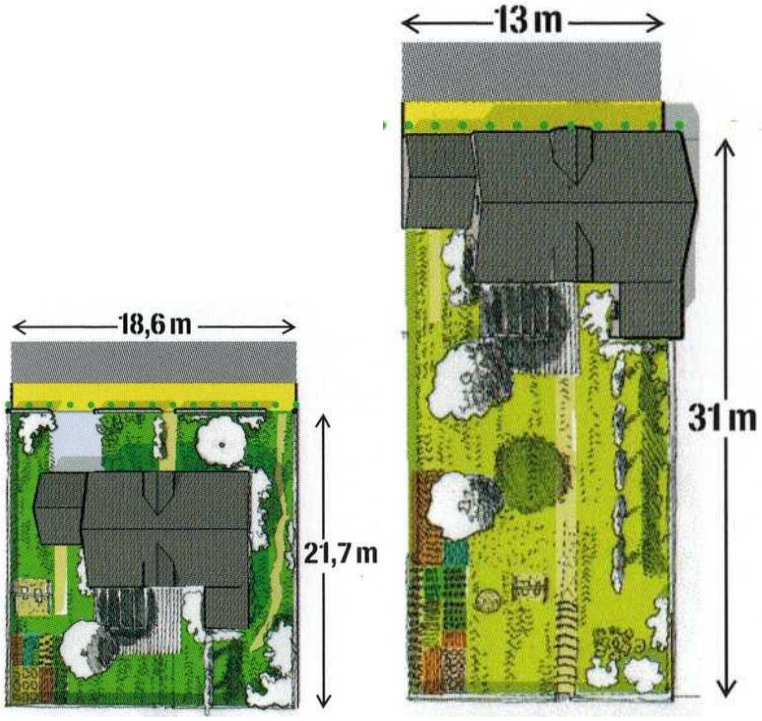
Source : CAUE du Morbihan

Autres illustrations du même type issues des fiches « habiter autrement », du CAUE Mayenne :





À l'échelle de la parcelle :

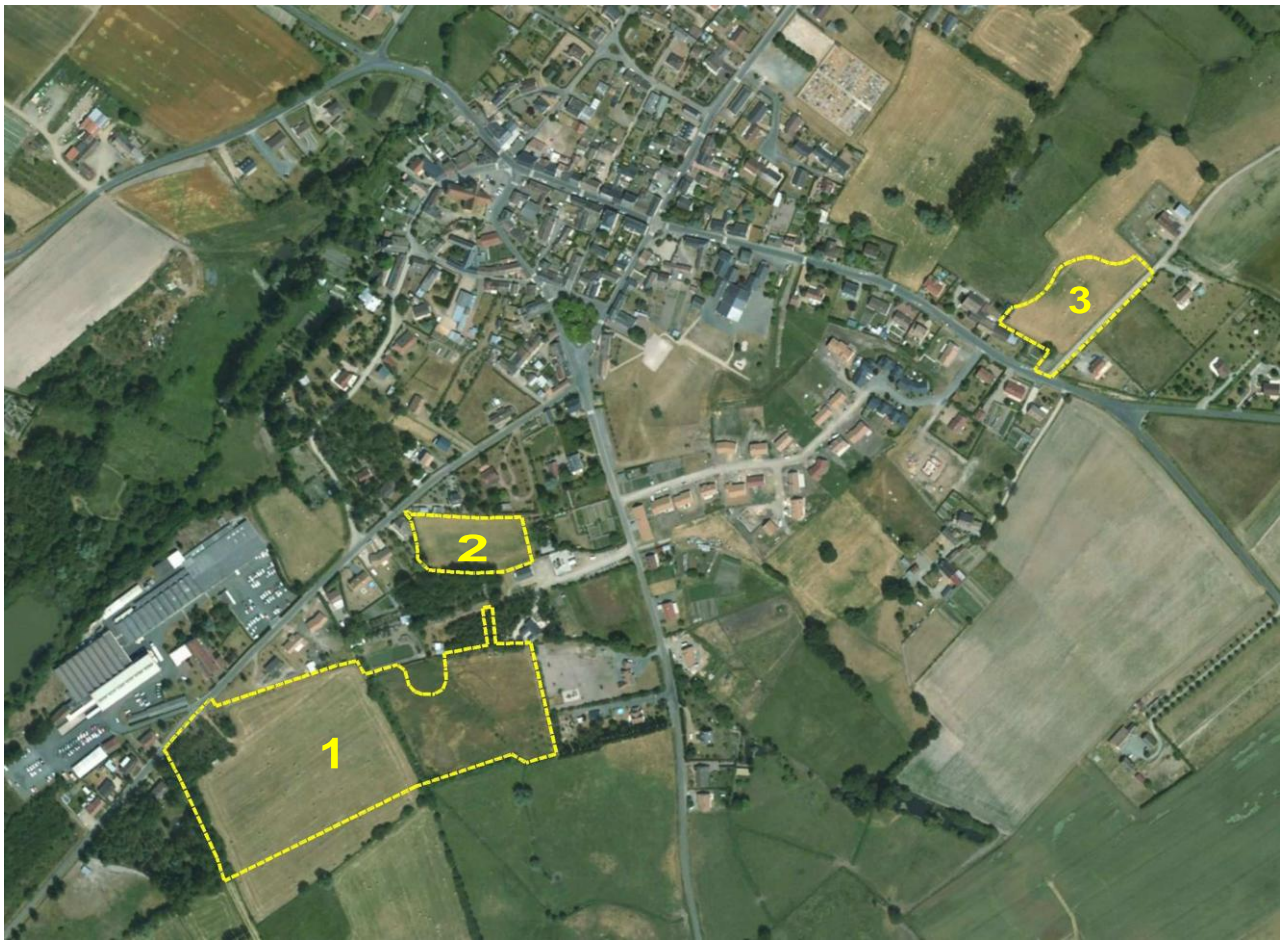


Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser du PLU

▶ La commune de Challes a souhaité mettre en place 3 zones 1AUh, à urbaniser pour l'habitat, dans son PLU révisé. Ces trois zones font l'objet d'orientations d'aménagement.

4,6 hectares environ sont concernés au total par le zonage AUh sur la commune, dans les secteurs de la Tannerie-la Coulée (1) (3,6ha), du Petit Vaux-Pâtis de Guetteloup (2) (0,4 ha) et de Lion–la Maladrie (3) (0,6 ha).

▶ Localisation



1 La zone AUh de la Tannerie – la Coulée

Présentation de la zone

Ce secteur, actuellement occupé par des prés, est bordé au Nord par les extensions linéaires du bourg le long de la rue du Moulin de la Bruyère et par la zone d'activité. En bordure Sud-Ouest, sera implantée prochainement la future station d'épuration (à roseaux). Il faut également noter la proximité, au Nord Est, de la déchetterie et des services incendie de la commune.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- Localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (à 400 m de la Mairie, 500 m environ de l'église ou de l'école…),
- Un potentiel agricole faible
- un environnement boisé en partie Ouest, la présence de haies intéressantes (entre les deux parcelles principales composant la zone, et en bordure Sud et Ouest).

- l'absence de zone humide scientifiquement prouvée par l'étude réalisée sur l'ensemble des zones d'urbanisation potentielle, un secteur ayant toutefois été recensé sur 900 m² en limite Nord-Est et protégé par un classement en zone Naturelle.
- la possibilité d'une potentielle liaison douce, par le secteur du centre de secours, vers la Mairie et l'école
- Un parcellaire et une orientation très favorable pour l'utilisation du solaire passif.

Les contraintes principales du site sont les suivantes :
- La présence de plusieurs activités à l'Est.
- La possibilité d'un accès « voiture » principal par la rue du Moulin de la Bruyère
- La proximité de la future station d'épuration

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, en diversifiant les typologies de logements pour répondre à des besoins diversifiés.

Une cohérence d'ensemble ainsi qu'une bonne intégration dans l'enveloppe urbaine globale seront recherchées. Le nouveau quartier devra s'inscrire dans une démarche complète de Développement Durable, et montrer une qualité urbaine et paysagère évidente tout en favorisant les économies d'espace et d'énergie.

L'insertion paysagère, la transition avec l'espace agricole, et l'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg seront des enjeux importants du futur aménagement.

De plus, l'impact des nuisances potentielles liées au voisinage (usine, station d'épuration…) devra être limité au maximum notamment par la préservation et la mise en place d'écrans végétaux.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- **Densité et formes urbaines**

Densité minimale imposée : 15 logements par ha

- **L'organisation viaire**

Ce secteur se situe à l'arrière des extensions linéaires réalisées le long de la rue du Moulin de la Bruyère au Nord et le long de la route de Château du Loir à l'Est. Peu de passages possibles ont été préservés vers ces voies.

L'accès routier principal à la zone s'effectuera, par l'intermédiaire d'un carrefour aménagé, depuis la rue du Moulin de la Bruyère qui dessert également l'entreprise Technicaps, le menuisier, et l'atelier municipal. Cet accès devra si possible être commun avec celui de la station d'épuration, et devra répondre aux règles de visibilité avec si besoin des travaux de dégagement visuel (suppression des éléments végétaux gênants).

L'entrée d'agglomération devra pouvoir être identifiée clairement et sécurisée, les aménagements devant être en rapport avec le trafic supporté par le chemin rural.

Une liaison viaire vers le Nord-Est (zone publique du centre de secours), permettant un débouché sur la route de château du Loir, devra être étudiée.

Au sein de la zone à urbaniser, les caractéristiques (dimensionnement et charge) de la chaussée, imperméabilisée, devront être ajustés, sans excès, aux besoins. Une voirie « partagée » (cohabitation de tous les usagers sans obstacle) pourra être mise en place. Aux termes de l'urbanisation, les voies de circulations internes pour les véhicules motorisés devront de préférence constituer un circuit en sens unique, et seront classées en zone réglementée avec vitesse maximale de 20 km/h. Le réseau de desserte devra être bien hiérarchisé, en fonction des usages autorisés ou non. Il s'agit également d'optimiser et d'intégrer le stationnement.

L'orientation principale des voies devra être Est/Ouest afin de faciliter l'orientation Nord/Sud des futures habitations et ainsi favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

- **Le stationnement « visiteurs » - la Gestion des déchets**

Un regroupement en îlots (au nombre total limité à 3 sites) des places de stationnement destinées aux visiteurs devra être prévu. Une attention particulière devra être portée à l'accessibilité et à l'intégration paysagère de ces zones.

Un point « propreté » (point de regroupement des ordures ménagères, apport volontaire pour le tri sélectif, compostage collectif…) devra être envisagé en entrée d'opération. La qualité des aménagements de cette zone de répurgation et son insertion paysagère seront essentielles pour l'image de l'opération. L'accessibilité et la lisibilité de cet îlot devront être soignées. Un système permettant le contrôle des dépôts des sacs d'ordures ménagères devra être étudié.

- **Les liaisons douces**

Les cheminements piétonniers et cyclistes devront être étudiés afin de rendre le plus direct et sécurisant possible l'accès aux commerces et services publics du bourg.

Il faudra notamment prévoir une liaison piétonnière avec l'espace du centre de secours, pour une jonction rapide vers la mairie et l'école.

La circulation des piétons le long de la rue du Moulin de la Bruyère sera mieux canalisée (prise en compte de la réflexion menée dans le cadre du PAVE) et les enjeux sécuritaires seront ainsi pris en compte.

Une connexion entre toutes les liaisons douces devra exister. Les liaisons devront être faciles à l'intérieur du quartier, mais aussi entre ce nouveau quartier et les quartiers périphériques ainsi qu'avec les circuits de randonnée existants vers la campagne.

Le tracé et le positionnement de ces liaisons seront définis en fonction des impératifs de l'organisation spatiale des constructions et des opportunités foncières, mais devront favoriser un usage facile et quotidien.

- **L'atténuation des nuisances potentielles, l'intégration et la mise en valeur paysagère**

Des écrans végétaux devront être prévus, notamment en pré-verdissement, en périphérie de l'opération. Les éléments végétaux existants, après un diagnostic écologique et paysager, devront être intégrés à l'aménagement d'espaces de transition avec les habitations bâties en périphérie, et de zones « tampon » avec les bâtiments d'activités et la station d'épuration.

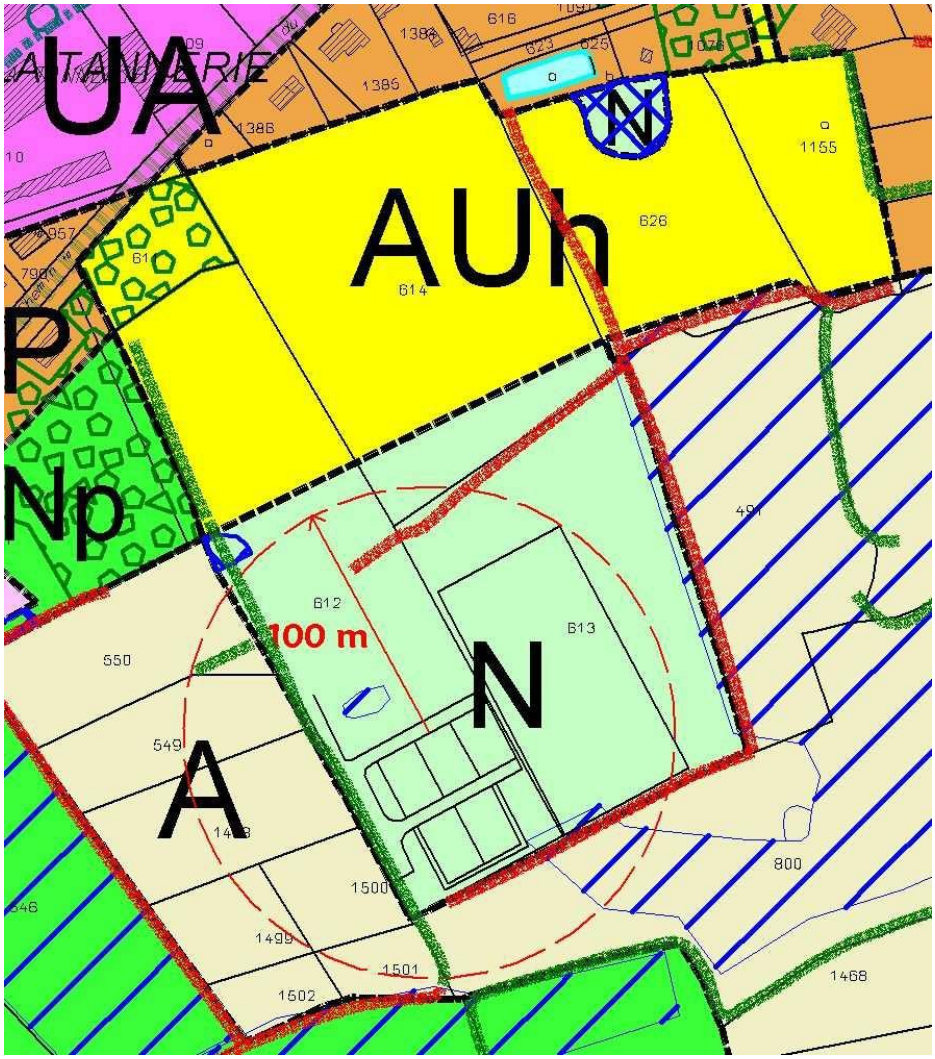
Les écrans végétaux viendront renforcer l'effet du recul prévu entre habitations et station d'épuration (100 m minimum), ainsi qu'entre habitation et activités (atténuation des nuisances visuelles, sonores, et olfactives potentielles).

Des plantations nouvelles d'arbres à feuilles caduques accompagneront la préservation des haies existantes afin de renforcer l'intégration visuelle de ce nouveau quartier et de valoriser l'image du bourg.

Toutefois, des vues lointaines vers la campagne devront être préservées et mises en valeur.

La haie de direction Nord-Sud qui coupe la zone devra être conservée en totalité ou partie (pour permettre notamment le passage d'une voie), et intégrée à l'aménagement paysager de l'opération (liaisons vertes, biodiversité,…).

PLAN DE SITUATION DE LA NOUVELLE STATION D'EPURATION



- **Les eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra être au maximum réalisée grâce à des noues et à des bassins paysagers, étudiés en fonction de la nature et de la perméabilité des sols, et en tenant compte des pentes de terrain. Des relevés topographiques précis seront nécessaires.

Le circuit des eaux pluviales vers l'exutoire (le Narais) devra être étudié en cohérence et en complémentarité avec les aménagements envisagés dans le cadre de la station d'épuration et notamment du projet d'un trajet à l'air libre des eaux traitées vers la rue du Moulin de la Bruyère.

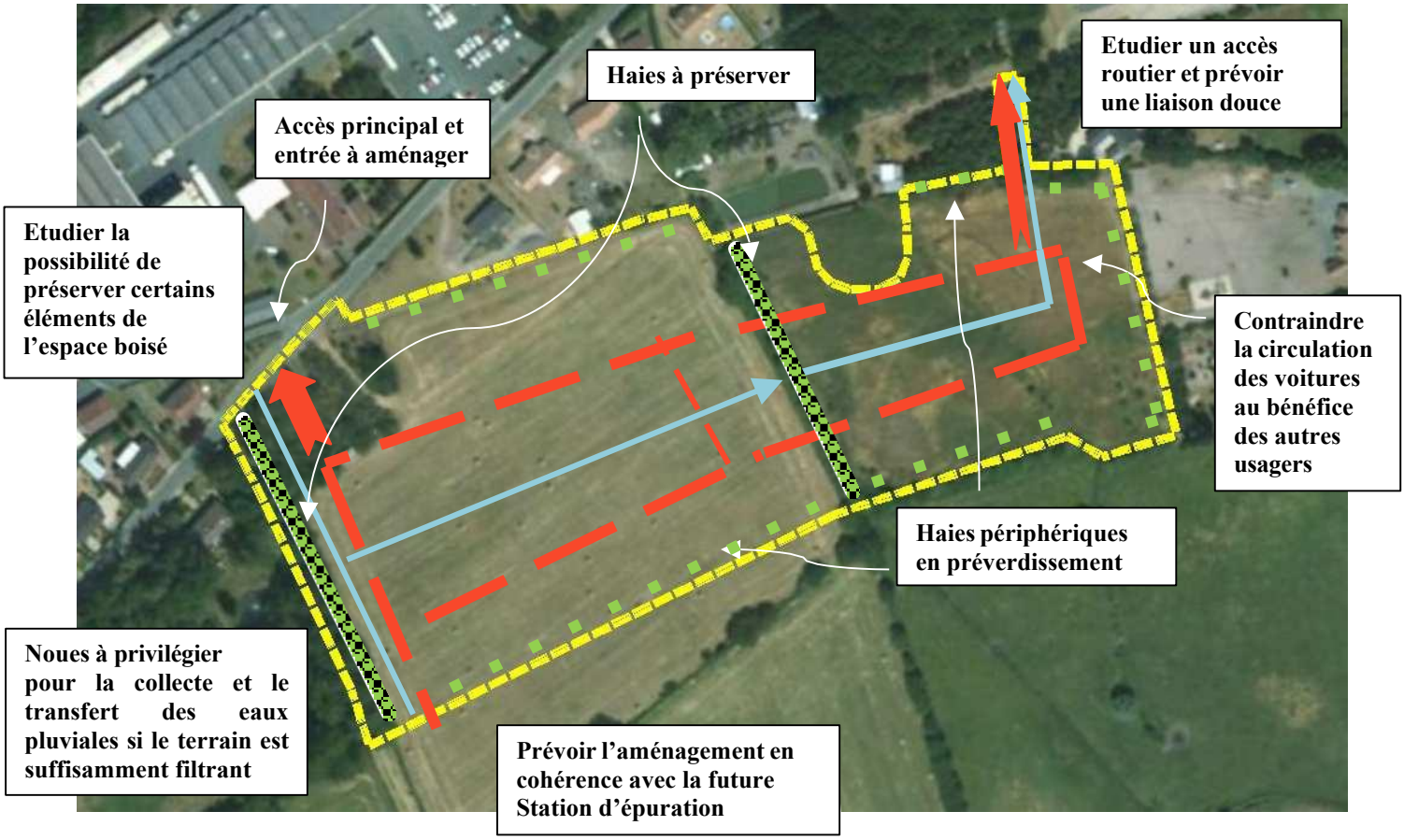
Un système commun de transfert des eaux traitées de la station et des eaux pluviales de l'opération d'habitat sera recherché.

- **Programmation**

Cette zone devrait partir en deuxième position après la zone du Petit Vaux sur laquelle un projet de logements locatifs sociaux est déjà à l'étude. En effet la partie Ouest de la zone appartient à la commune.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

ZONE AUh DE LA TANNERIE



Légende des orientations d'aménagement

	Limite de zone AUh
	Arbres ou haies à préserver au maximum
	Principe indicatif de haie à planter
	Principe indicatif d'accès à aménager
	Principe indicatif de voie principale à aménager
	Principe indicatif de voie secondaire à aménager
	Principe indicatif de liaison douce à créer

2 La zone AUh du Petit Vaux

Présentation de la zone

La zone est située en cœur d'îlot, à l'arrière des maisons d'habitation construites le long de la rue du Moulin de la Bruyère et de la route de Château du Loir, au Nord Est de la zone AUh de la Tannerie. Elle est bordée par des jardins et par les terrains communaux des services de secours.

Elle s'étend sur 0,4 ha, occupés actuellement par un pré légèrement en cuvette, mais non recensé comme zone humide et qui ne semble pas présenter d'intérêt floristique ni faunistique particulier.

L'aménagement organisé de cette zone permettra de densifier un quartier très proche du centre-ville, des services et équipements publics (150 m de la Mairie).

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à proximité immédiate du centre-bourg, en densifiant le tissu existant et en diversifiant les typologies de logements. Ce secteur accueillera en priorité une opération de logements locatifs sociaux.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations plus éloignée du centre.

L'articulation de ce futur quartier avec le reste du bourg sera un enjeu important de l'aménagement.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- **Densité et formes urbaines**

Densité minimale imposée : 20 logements par ha

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

- **L'organisation viaire**

L'accès viaire unique se fera sur la route de Château du Loir par l'intermédiaire d'un aménagement garantissant visibilité et sécurité routière.

La place de la voiture sera limitée à l 'intérieur de l'opération. Les stationnements pourront être regroupés en entrée de zone.

- **Les liaisons douces**

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de l'opération. Les liaisons « douces » devront permettre de relier le quartier avec le centre bourg, les commerces et services.

La circulation en mode « doux » interne à l'opération devra permettre de rejoindre les cheminements déjà existants à l'extérieur de l'opération (chemins ou trottoirs).

- **L'intégration et la mise en valeur paysagère**

Une cohérence architecturale globale devra être impérativement recherchée.

Le traitement paysager des limites, à l'arrière des parcelles bâties antérieurement, permettra une meilleure intégration et une bonne acceptation de l'opération nouvelle.

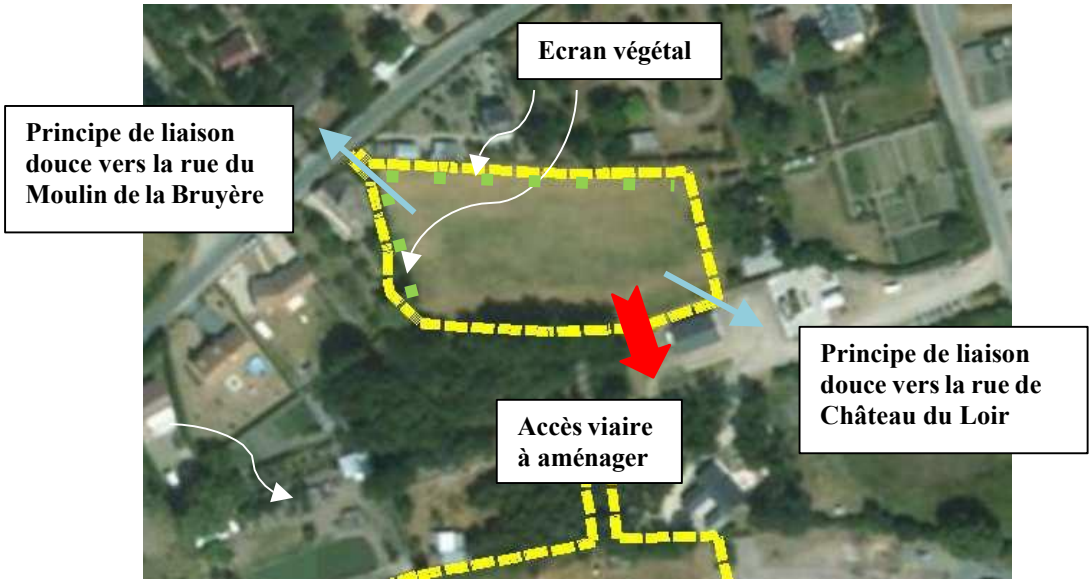
Pour les plantations, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

- Programmation

Cette zone devrait partir en première position car la zone appartient à la commune et car un projet de logements locatifs sociaux est déjà à l'étude.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

ZONE AUh DU PETIT VAUX



Légende des orientations d'aménagement

	Limite de zone AUh
	Arbres ou haies à préserver au maximum
	Principe indicatif de haie à planter
	Principe indicatif d'accès à aménager
	Principe indicatif de voie principale à aménager
	Principe indicatif de voie secondaire à aménager
	Principe indicatif de liaison douce à créer

3 La zone AUh de la Maladrie

Présentation de la zone

La zone est située en périphérie du bourg, au nord de la rue Lucien Corbin (RD 90), à l'arrière des terrains déjà bâtis le long de cette voie, et elle est accessible par le chemin de la Maladrie.

Sa délimitation Nord-Ouest est strictement calquée sur la limite de la zone humide délimitée par un bureau d'études spécialisé (et qui concernait l'ensemble des zones potentielles d'urbanisation).

Le souhait de la collectivité est d'ouvrir comme espace public de détente, en l'aménageant très légèrement, la zone humide occupant la vaste zone du Lion et bordant la zone AUh.

Les terrains de la zone AUh (0,6 ha) n'ont pas actuellement une vocation agricole marquée.

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg, en densifiant le tissu existant et en diversifiant les typologies de logements. Ce secteur sera attractif du fait de sa localisation en bordure d'une zone humide inconstructible qui restera une zone verte à long terme.

L'objectif est de créer un nouveau type d'habitat, tirant partie d'une localisation et d'une forme particulière de la zone, et favorisant au maximum les économies d'espace et d'énergie.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines

Densité minimale imposée : 15 logements par ha

Les habitations pourront être accolées. Un parcellaire en lanière pourra être étudié.

- L'organisation viaire

L'accès viaire se fera par l'intermédiaire du chemin de la Maladrie débouchant sur la rue Lucien Corbin par l'intermédiaire d'un aménagement qui devra garantirvisibilité et sécurité routière.

Le carrefour entre le chemin de la Maladrie et la RD 90 est relativement proche de l'entrée d'agglomération, et la sécurité dépendra d'une bonne maîtrise des vitesses de circulation dans ce secteur.

La municipalité envisage donc dans un 1er temps de repousser les limites agglomérées au-delà du carrefour entre les RD 90 et 262, et dans un 2ème temps de mettre en œuvre le projet d'aménagement de la traversée du bourg, qui sera soumis à l'avis du Conseil Général.

La place de la voiture sera limitée à l 'intérieur de l'opération. Les stationnements pourront être regroupés en entrée de zone.

- Les liaisons douces

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de l'opération. Les liaisons « douces » devront permettre de relier le quartier avec le centre bourg, les commerces et services, et la future zone de détente et de loisirs du Lion.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Les formes urbaines choisies devront s'intégrer à l'espace environnant et une transition douce avec le site naturel humide devra être recherchée.

Le traitement paysager des limites, à l'arrière des parcelles bâties antérieurement, permettra une meilleure intégration et une bonne acceptation de l'opération nouvelle.

L'arbre situé en bordure Sud devra être préservé s'il s'avère intéressant.

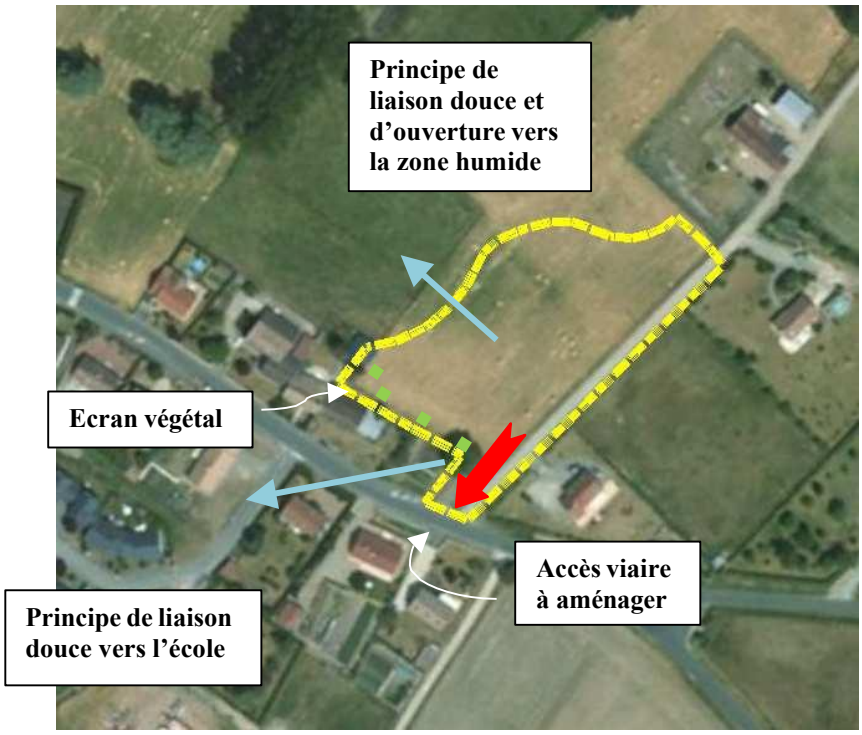
- Programmation

Cette zone devrait partir en troisième position après la zone du Petit Vaux et la zone de la Tannerie.

Cependant rien ne s'oppose à son urbanisation avant les deux autres zones AUh.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

ZONE AUh DE LA MALADRIE



Légende des orientations d'aménagement

	Limite de zone AUh
	Arbres ou haies à préserver au maximum
	Principe indicatif de haie à planter
	Principe indicatif d'accès à aménager
	Principe indicatif de voie principale à aménager
	Principe indicatif de voie secondaire à aménager
	Principe indicatif de liaison douce à créer

4. La zone Npv au lieu-dit Le Châtaignier

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur le secteur Npv délimité précisément au plan de zonage.

Présentation de la zone

Le secteur se situe au sud-est de la commune de Challes, au lieu-dit le Châtaignier, sur une superficie de 41ha et est constitué d'anciennes parcelles agricoles. Des boisements se trouvent au nord et au sud du site. Il est bordé sur sa partie est par le ruisseau du Vivier et sa ripisylve.

La partie à l'est de la route est constituée de prairies, de boisements et de friches tandis que la partie ouest est composée de boisements, de friches et d'une parcelle agricole.

La zone concernée se situe sur le flanc du coteau ouest du vallon de ce ruisseau. Les altimétries s'y étagent entre 110 m au niveau du ruisseau et 130 m à proximité de la voie communale 404. Elle est en partie bordée au sud par l'itinéraire touristique local du « circuit des Landes ». Le hameau du Châtaignier se situe au centre du site, accessible par le chemin de la Chapelière.

L'aménagement de cette zone permettra l'implantation d'un parc photovoltaïque. Les panneaux photovoltaïques occuperont deux espaces distincts au sein de la zone (comptant pour 29% des 41ha) :

- La zone située la plus au sud se place en bordure des différents boisements présents aux alentours. Elle est accessible directement via la route d'accès au hameau du Châtaignier ;
- La zone la plus au nord s'installe également dans une zone de clairière, avec un recul vis-à-vis du hameau du Châtaignier. L'accès se fait via la route menant au hameau du Châtaignier puis par une voie d'exploitation jusqu'à la clôture qui ferme la zone.

Le secteur bénéficie d'atouts intéressants avec un parcellaire et une orientation favorable pour le solaire, une certaine facilité d'accès et une proximité des réseaux électriques.

La zone comprend plusieurs zones humides, une zone Natura 2000 et une ZNIEFF aux abords et en partie au sein du secteur. Le Conservatoire des Espaces Naturels (Cen) des Pays de la Loire gère également la partie Est du site de l'OAP. Ces sites font l'objet d'un accord avec leurs propriétaires via la signature d'une convention d'usage.

Les enjeux et objectifs généraux

L'objectif principal est de permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque) en créant des conditions favorables à leur développement. Les mesures prévues favorisent des formes compactes orientées Sud et des principes d'aménagements paysagers favorables aux milieux naturels.

Les zones humides identifiées lors des études préalables seront identifiées et conservées pour leurs bénéfices environnementaux. Aucun produit phytosanitaire ne sera employé sur le site.

Toute installation devra être entièrement démontable pour que le site soit rendu dans un état similaire à celui d'avant l'implantation.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes :

- **L'organisation viaire**

L'accès viaire se fera par l'intermédiaire du chemin de la Chapelière menant au Châtaignier permettant ainsi de réduire le linéaire de pistes à créer.

Les pistes nécessaires à la maintenance et à l'entretien de l'installation devront être créées en limite du secteur et devront être les plus perméables possibles.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Des aménagements paysagers, composés d'essences locales, devront être réalisés de manière à réduire les vues en direction de l'intérieur de la zone depuis les points d'observation les plus proches. Ainsi, des haies devront être mises en place le long des limites du projet :

Une haie arbustive et/ou multistrates (avec une strate arbustive et une strate arborée) sur la frange sud et la frange est de la partie nord du projet, de manière à interrompre les vues depuis le hameau du Châtaignier ;

- Une haie multistrates (avec une strate arbustive et une strate arborée) le long de la partie sud du projet à hauteur de la voie d'accès au hameau du Châtaignier ;
- Une haie arbustive sur la frange sud de la partie sud du projet, de manière à masquer le projet depuis l'itinéraire du Circuit des Landes.

Cette insertion paysagère devra être réalisée pour permettre une diversification des habitats au sein du secteur et donc favoriser les continuités écologiques et la biodiversité locale.

- La protection des milieux naturels et de la biodiversité

En matière de continuités écologiques :

- Toutes les clôtures seront dimensionnées pour laisser passer la petite faune (pas de grillages occultants, pas de base linéaire maçonnée) et la grande faune (hauteur maximale de la clôture à 1,5m) ;
- Une zone non équipée est conservée au nord du chemin d'accès (ouest et nord de la zone d'habitations), permettant la circulation de la faune entre les deux-sous unités d'implantation. Actuellement constituée de friches herbacées, elle fera l'objet d'aménagements spécifiques afin de développer sa fonction de corridor biologique ;
- Une bande d'environ 10 mètres de large sera conservée au niveau de la limite nord du site afin d'assurer les déplacements de la grande Faune.

- Les opérations relatives aux obligations légales de débroussaillement respecteront les orientations suivantes afin d'éviter et de réduire les incidences sur la biodiversité :
  - Adaptation de la période de l'opération
  - Gestion des fruticées éparses
  - Gestion des fourrées denses
  - Evitement des zones à enjeux

Ces opérations sont soumises à l'application de l'article 4-V. de l'arrêté du 29 mars 2024 qui précise que les préfets ont la possibilité de prescrire toute mesure destinée à prendre en compte des enjeux locaux. Ces mesures sont considérées comme réduisant le risque de nuire aux espèces protégées et à leurs habitats.

Les techniques de débroussaillement ne viseront ni à faire disparaître un état boisé existant ou à venir, ni à changer la nature d'occupation du sol. Elles consisteront à réduire la densité de la végétation pour diminuer l'intensité et limiter la propagation des incendies en garantissant la rupture horizontale et verticale de la continuité du couvert végétal.

- L'implantation des installations

Une marge de recul d'environ 70 m environ vis-à-vis du hameau devra être respectée afin de réduire les vues en direction du projet depuis le bâti.

La prise en compte des corridors écologiques ci-avant mentionné conduit à la division de la zone en deux emprises distinctes laissant un passage suffisamment large pour la faune.

Les rangées de panneaux seront espacées de 5 m minimum afin de permettre la circulation d'engins pour l'entretien du site, par fauchage. Cet espacement permet en outre à la prairie de bénéficier d'un minimum d'ensoleillement nécessaire à sa régénération naturelle. Les traits horizontaux correspondent quant à eux au principe d'implantation des panneaux afin de garantir un ensoleillement optimal (Carte 1).

Le projet est totalement réversible et prévoit dans sa conception les conditions de son démantèlement, afin que le site retrouve sa vocation initiale à l'issue de l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Commune de Challes

Zonage

- Npv

Principes d'insertion paysagère

- Plantation d'arbres fruitiers
- Plantation de haies
- Plantation de bosquets

Principes de préservation du milieu naturel

- Corridors écologiques

Eléments conservés

- Végétation arborée et arbustive
- Zones humides (déterminées par la commission locale)

Repères

- Emprise de l'OAP
- Limites communales
- Parcelles cadastrales

IEL Challes | sce

Auteur : JAD | Date : 09/07/2024 | MECDU.qgz | Sources : IGN-BD ORTHO 2023, PLU de Challes, IEL | 1:6 450 Format A4 | 0 25 50 m